

lokale Versorgungszentrum Sandower Hauptstraße im Zusammenhang mit der Entwicklung zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich
Sicherung des Bedarfes an PKW-Stellplätzen für Behinderte

Private Pkw-Stellplätze

Erhöhung des Angebotes bei einem erwarteten Bedarf von ca. 7.600 privaten PKW im Jahr 2020, d.h. Neuerrichtung von ca. 3.270 privaten Stellplätzen

Anregung und Förderung der Flächenvorsorge, Bodenneuordnung (Übertragung/ Tausch/ Verkauf) und des Wohnungsrückbaus auf Wohngrundstücken mit besonders geringem Stellplatzangebot (Verbesserung der negative Grundstücksbilanz)

Verbesserung der hauseingangsnahen Haltemöglichkeiten auf den öffentlichen und privaten Fahrverkehrsflächen der großen Wohnanlagen (Rettung, Transporte, Pflegedienste, Lieferanten)

Rad- und Fußgängerverkehr

Allgemeine Verbesserung der Wegequalität und Verdichtung des Wegenetzes

Flächenneuordnung und Errichtung einer barrierefreien Bahntrassenquerung (Tunnel L.- Leichhardt- Allee / Eliaspark-Stadion)

Verbesserung der Wegeverbindungen zwischen Wendeschleife/ DB-Haltepunkt Sandow und „Kleinem Spreewehr“ (Lindenplatz / L.- Leichhardt-Allee)

Zuwegungssicherung für eine optionale Brückenverbindung zwischen Sandow und den Bereichen um den Bonnaskenplatz (Richtung BTU) sowie in Richtung G.- Hauptmann- Str.

(Arztelhaus/ Alt- und Neu-Schmellwitz))

durchgängiger Ausbau der straßenbegleitenden Radwege in den Schwerpunktsachsen

- F.- Mehring- Str. – Dissenchener Str. - „schnelle“ Veloroute in der Achse zum Ostsee
- W.- Brandt- Str. - „schnelle“ N – S - Achse (Branitz – Tierpark - Sandow - BTU / Sietow)

Stadttechnik

flächenhafter Abriss von den Endsträngen ausgehend

Erhaltung einer hohen Einwohner- und Wohnungsdichte

Sanierung und Anpassung der technischen Netze unter Ausnutzung der zukunfts- und leistungsfähigen Anlagenbestände

keine Bauflächenneuentwicklung in den unerschlossenen Randlagen

Anstreben einer zweischienigen Versorgung (Elektroenergie sowie Fernwärme oder Elektroenergie sowie Gas)

Umbau des Heißwassernetzes, Ablösung des Dampfnetzes und Rückbau überschüssiger Anlagen

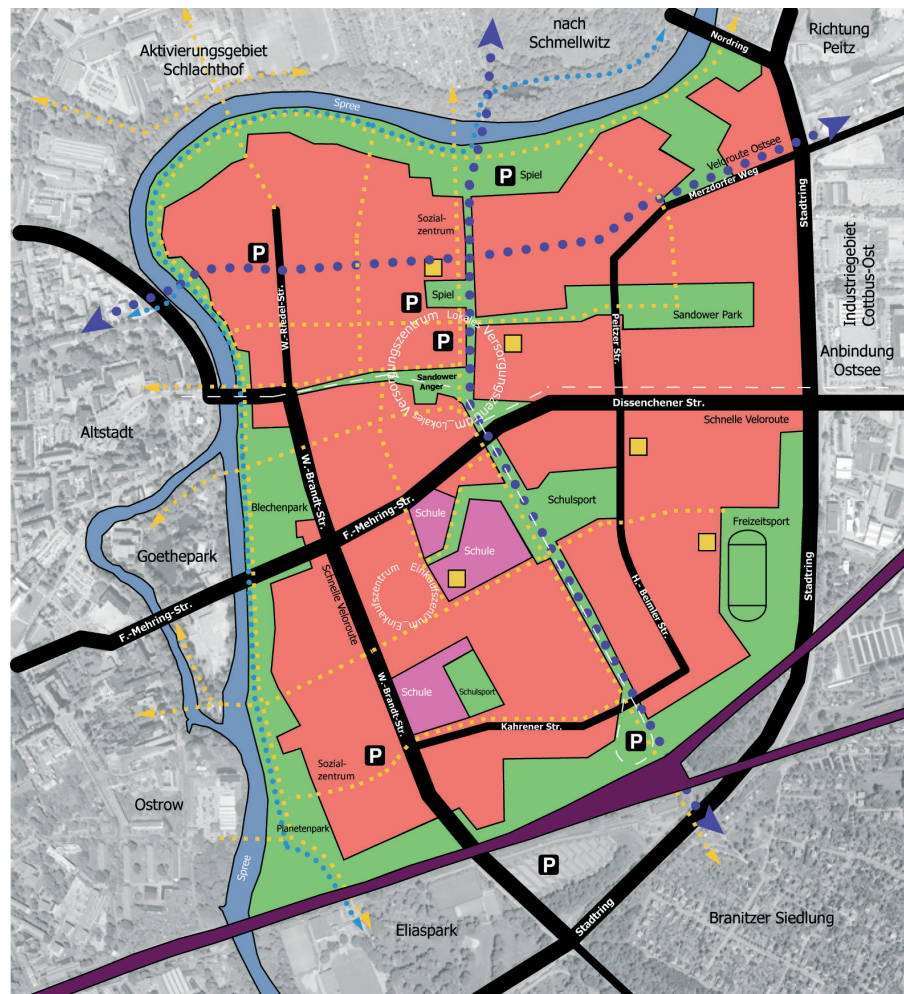
Erhalt und Ausbau der getrennten Ableitung von Regen- und Schmutzwasser

Entlastung des verrohrten Sandower Landgrabens und bei der Sanierung eine wieder offene, naturnahe Führung anstreben

Erhalt der Fernwärmeversorgung



Räumliches Leitbild



Zentren

■ Hauptzentrum

Das Lokale Versorgungszentrum Sandower Hauptstraße soll in einer Mischung von Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen, unterschiedlicher Einrichtungsgrößen und breitgefächelter Sortimente die Versorgung sichern. Die Sandower Mitte wird zum Geschäftsbereich „Sandower Anger“ qualifiziert und schließt dabei vorhandene Angebote der Hermannstr. und des J.-Duclos-Platzes ebenso ein, wie die Option der komplexen Neugestaltung eines Einkaufszentrums am Fußgängerbereich, wenn aus wirtschaftlichen Gründen die Betreiber der Kaufhalle einen Ersatzneubau anstreben.

Die hochwertige städtebauliche Lage erfordert eine anspruchsvolle, urbane und das Stadtbild attraktiv bereichernde Neugestaltung. Die Zentrumsgestaltung muss förderlich auf die Funktions- und Gestaltqualifizierung der Erdgeschossnutzungen in der Sandower Hauptstraße wirken.

■ Einzelhandelskonzentrationen

Die weiteren, noch genutzten dezentralen Einzelhandelseinrichtungen werden toleriert. Das Objekt C.-Möbius-Str. 48 liegt innerhalb eines Stadtumbaugebietes und wird als Funktionsüberangebot Gegenstand von



Stadtbauhandlungen. Erweiterungsabsichten des Bestandes sind gegebenenfalls durch aktive Anwendung der Instrumente des Städtebaurechts zu untersagen. Weitere Neuflächenentwicklung für den innenstadtrelevanten und grundversorgenden Einzelhandel außerhalb des Lokalen Versorgungszentrums schaden der Innenstadt und der Qualifizierung des „Sandower Angers“.

■ Sozialzentren

In Ergänzung zum Sozialzentrum an der E.-Wolf-Str. soll sich der Bereich um das „Kleine Spreeweher“ zu einem medizinisch-sozialen Zentrum entwickeln. Mit dem Leitbild wird in Erweiterung der vorhandenen medizinischen Angebote der Umbau der ehemaligen Großgaststätte für die sich dort besonders zahlreich konzentrierenden Vorruhestandler und Senioren vorgeschlagen.

Gemeinbedarf

■ Schulen

Als zentraler Schulstandort von Sandow wird das Grundstück am Muskauer Platz entwickelt. Die Aufwertung der Schulgebäude und der Neubau einer Dreifeld-Sporthalle sind wesentliche gebietsstabilisierende Vorhaben für den Standort. Damit verbunden wird die Vernetzung der öffentlichen Grünflächen mit dem Grundstücksgrün und die Verbesserung der Zuwegungs- und Durchwegungsangebote empfohlen. Als wichtiger Teil der städtebaulichen und sozialen Mitte von Sandow soll der Bereich stärker in das Bewußtsein und den Alltag gerückt werden und besser erlebbar sein. Wichtiger Baustein ist die Offenheit der Schulen und die öffentliche Nutzbarkeit der vorgesehenen Sporthalle für Freizeit, Sport und Veranstaltungen im Stadtteil.

■ Kindertagesstätten

Die zu erhaltenden Kindertagesstätten liegen wohnungsnah und integriert. Sie müssen gut an das Wege- und Straßennetz angebunden sein, um dauerhaft nachgefragt zu sein. Alle gegenwärtig genutzten Standorte sollen vorgehalten werden, damit der Stadtteil zukünftig eine stärkere Anziehungskraft auf junge Familien ausübt.

Sport

Die Anlagen für den Schul- und Vereinssport werden in wichtigen Teilen grundsätzlich umstrukturiert und im zukünftig erforderlichen Umfang im Leitbild neu ausgewiesen. Für die Befriedigung des Flächenbedarfs des Ganztageesschulzentrums am Muskauer Platz wird neben den eingeschränkten Möglichkeiten auf dem vorhandenen Grundstück eine Neuentwicklung als Nachnutzung auf den Umstrukturierungsflächen östlich von der Muskauer Str. (Schulsportanlage) vorgesehen.

Der Sportfreiflächenbedarf der 1.Gesamtschule (Grundstück Kahrener Str. 16) kann teilweise auf der angrenzenden Schulsportentwicklungsfläche abgedeckt werden. Eine ausreichende und standortnahe Befriedigung des Bedarfes an Schulsportfreiflächen wird erreicht, wenn auf der vorgeschlagenen Nachnutzungsfläche an der C.-Möbius-Str. eine normgerechte Großfeldanlage mit 400 m - Rundlaufbahn entsteht. Danach kann auch die bis dahin vom Freizeitsport (Stadtliga) und von den Schulen genutzte Sportplatzfläche an



der E.-Wolf-Str. wohnbaulich entwickelt werden.

Verkehr

Wesentliche Veränderungen der Verkehrsstruktur werden vom Leitbild für die zentrale Achse Altstadt - „Sandower Anger“ - Muskauer Str. vorgesehen. Damit wird die bereits mit dem Bau des Stadtringes begonnene Verdrängung des Hauptverkehrs aus der Sandower Hauptstr. und der Muskauer Str. auf die neuen und ausgebauten Hauptnetzstraßen vollendet. Es wird eine konsequente und durchgängige Verkehrsberuhigung erfolgen. Die Achse wird für den Radfahrverkehr und den Fußgänger wesentlich attraktiver werden und soll eine entsprechende Straßenraumgestaltung erhalten.

Außerdem wird die trennende Wirkung der Sandower Hauptstraße am Zentrum (Hermannstr. - J.-Duclos-Platz) und der Muskauer Str. vor der Grundschule gemildert.

Parkplätze

Das Leitbild weist die wesentlichen öffentlichen Parkplätze in der Peripherie der Spree und der angrenzenden städtischen Grünstrukturen aus. Darüber hinaus sind große Parkplätze im Bereich Hermannstraße (Zentrumsangebot) und an der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie/ Haltepunkt Sandow der Bahn AG (Park + Ride) vorgesehen.

Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

Das Leitbild sieht als aktiv zu gestaltende, räumliche Entwicklungsschwerpunkte die nordwestlichen und zentralen Bereiche des Bearbeitungsgebietes vor. Hier sollen sich die privaten und öffentlichen Investitionen der nächsten Jahre konzentrieren und dazu beitragen, dass Attraktivität, Funktionsdichte und Zukunftsfähigkeit der Grundstücksnutzungen zu einem mittelfristigen Entwicklungsimpuls für das gesamte Bearbeitungsgebiet führen.

Flächennutzung



■ Wohnbauflächen

Die Aktivierung von Potenzialflächen und die Nachnutzung von Abbruchflächen soll sich auf die bestehende Nachfrage nach hochwertigem Eigentumswohnungsbau konzentrieren. Eine differenzierte und nicht mit Hausserien zu bebauende Neufächenentwicklung wird in den nordwestlichen Quartieren vorgeschlagen.

Der Abbau von Wohnungsüberbeständen folgt den wohnungswirtschaftlichen Prämissen, die vorrangig auf die Altschuldenentlastung zielen und wird kurzfristig vorrangig ausdünnend (perforierend) und nicht flächenhaft sein. Folglich ergeben sich die im Leitbild ersichtlichen Chancen für große, nichtbauliche Flächennachnutzungen des südöstlichen Bearbeitungsbereiches erst am Planungshorizont.

Eine Realisierung erfolgt daher erst dann, wenn die Nutzung vom Eigentümer aufgegeben wird. Bis dahin bleibt es bei einer Weiternutzung der Wohnbauflächen ohne Aufwertungsinvestitionen (Abwartegebiet).

Die Flächendichten und die Bebauungshöhen sollen insgesamt gemindert



werden, wobei aber gemäß den stadttechnischen Zielen entlang der Hauptverkehrs- und Hauptversorgungstrassen weiterhin die höchste Nutzungsdichte liegen soll.

Mit dem fingerartigen Verknüpfen von Grünräumen und Bauflächen und der angestrebten baulichen Öffnung der Spreeperipherie soll besonders im Übergang zum Landschaftsraum und in den Randbereichen baulich entdichtet werden. Damit entstehen Flächenpotenziale, um die erheblichen Stellplatzdefizite ebenerdig zu mindern und dem verbleibenden Gebäudebestand bessere Vermietungschancen zu eröffnen.

Die südöstlichen Bereiche mit den hohen Dichten sind als Standorte des preisgünstigen Mietwohnungsbaus zu sehen.

Aufzulockernde, meist dezentrale Bereiche sollten durch Gebäuderückbauten oder größere Gebäudeabbrüche sowie Ergänzungsneubau umstrukturiert werden und können alternativ zum Eigentumswohnungsbau auch als Angebot für individuelleren und attraktiven Mietwohnungsneubau nach dem Bedarf der zukünftigen Nachfrager mit mittlerer Einkommenssituation angesehen werden. Insgesamt ist eine stärkere Differenzierung in Wohnform und im Eigentum anzustreben.



■ Gewerbliche und gemischte Bauflächen

In größerem Umfang sind gewerbliche und gemischte Flächen ausgewiesen, um funktional Chancen für eine urbanere und stadtqualifizierende Umgestaltung vorzubereiten sowie Möglichkeiten für neues Arbeiten und private Freizeit- und Dienstleistungsangebote in unmittelbarer Nähe zum Wohnen zu eröffnen. Schwerpunkte dafür sind die Bauflächen an den Hauptverkehrsachsen und die nordöstlichen Flächen.

Nördlich von der Kreuzung Muskauer Str./ Dissenchener Str. befindet sich eine städtebaulich exponierte Wohnbebauung mit Funktionsunterlagerung. Das Leitbild zielt auf eine zusätzliche Beimischung von Nichtwohnfunktionen, um der Zentralität stadtfunktionell besser Rechnung zu tragen.

■ Sonderbauflächen

Als besondere, nicht für jede beliebige, gewerbliche Nutzung vorgesehene Baufläche wird das Tankstellengrundstück angesehen. Eine höherwertigere Nutzung und Architektur sollte durch einen mehrgeschossigen Gewerbebau ggf. mit öffentlichkeitswirksamer Kontaktzone angestrebt werden. Ähnlich sind die Leitbildgedanken für die bisher im Flächennutzungsplan als Baufläche für Groß- und Einzelhandel vorbereitete Brachfläche am Stadtring. Eine Randbebauung mit Signalwirkung oder ein Unternehmen mit Auftaktwirkung ständen dem Stadtbild und der Stadt an dieser „Begrüßungs“-Stelle gut zu Gesicht.